



Le Délégué général

Circulaire n° 20/14

Nos Réf. : FP/CB/JN/nc

Objet : cahier n° 158 «Les outils de production du foncier en faveur du logement social : regards croisés des agglomérations et des bailleurs sociaux»

Pièce jointe : 1

Destinataires :

Tous les organismes Hlm

Paris, le 28 avril 2014

Madame, Monsieur le Président,
Madame, Monsieur le Directeur,

La maîtrise du foncier est plus que jamais un facteur déterminant pour atteindre les objectifs de production de logement social : sa raréfaction dans certains secteurs et son coût, de l'ordre de 20 à 25 % du prix de revient des opérations, impactent directement la faisabilité même des programmes.

Les outils et modes d'action qui s'offrent aux organismes Hlm et aux collectivités (communautés et communes) ne manquent pas. Cependant, leur « notoriété », leur fréquence d'utilisation par ces acteurs et leur « productivité » en termes de foncier constructible sont à ce jour mal connues et sont évidemment variables selon les contextes locaux.

Le Cahier n° 158 « *Les outils de production du foncier en faveur du logement social : regards croisés des agglomérations et des bailleurs sociaux* », que nous avons le plaisir de vous adresser ci-joint, a pour objet d'apporter un éclairage sur ces questions.

Il est issu d'une étude conduite par l'Union sociale pour l'habitat avec le concours de l'Assemblée des Communautés de France et construite à partir d'une enquête à laquelle de nombreux organismes et communautés de plus de 30 000 habitants ont participé.

Ce Cahier évalue l'usage de plus d'une vingtaine d'outils de natures très diverses. Il s'agit pour les EPCI de dispositifs réglementaires ou issus des PLU (Secteurs de Mixité Sociale, droits de préemption, aménagement public de type ZAC...) ou de dispositifs financiers (aides aux surcoûts fonciers...). Pour les organismes, il s'agit d'évaluer la part de leur action foncière propre (prospection et études foncières, constitution de réserves foncières, exercice de leur compétence d'aménageur...), et des apports de fonciers issus de leur coopération avec les EPCI et les communes. La mise en œuvre de la loi ALUR donne bien sûr une actualité toute particulière à cette dernière approche.

../..

Ce document met également en évidence l'émergence de modes d'action ou de problématiques nouvelles tels que les baux à long terme, la densification du foncier appartenant déjà aux organismes Hlm ou encore les situations de plus en plus fréquentes de mise en concurrence pour le foncier.

Nous vous en souhaitons une agréable lecture et nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Président, Madame, Monsieur le Directeur, l'expression de notre considération distinguée.



Frédéric Paul

Contact :

Jean Nika

Responsable du département Urbanisme, Aménagement, Foncier

Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales

jean.nika@union-habitat.org